

TE HUUR
€ 6.800,- PER MAAND



ENERGIEWEG 11
DRUTEN

BEDRIJFSRUIMTE

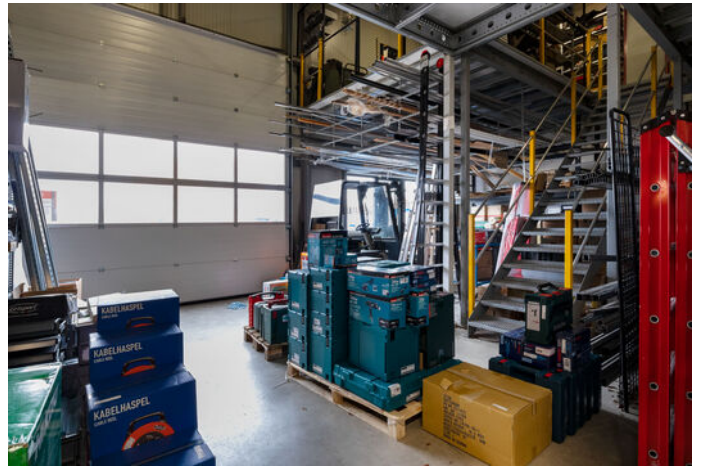


Rozenhage Makelaardij
TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

BEDRIJFSRUIMTE MET ENTRESOLVLOER EN KANTOREN

Op bedrijventerrein 'Westerhout' in Druten gelegen royale bedrijfsruimte met lichte kantoorruimtes verdeeld over de begane grond en eerste verdieping.

De bedrijfsruimte kent een vrije hoogte van circa 4,2 meter en een gedeelte zelfs 7,50 meter waardoor er veel soorten bedrijvigheid mogelijk zijn op de locatie. Alle kantoorkamers zijn voorzien van een groot aantal raampartijen waardoor er een mooi panoramabeeld ontstaat vanuit de kantoren. Een prachtig gezicht, u zult hier heerlijk kunnen werken!



KENMERKEN

ligging	Bedrijventerrein 'Westerhout'
bestemming	'Bedrijventerrein' B en Milieucategorie 1 t/m 3b
bouwjaar	2009
energielabel	A

oppervlakte bedrijfsruimte	740 m ²
oppervlakte kantoren	364 m ²
vrije hoogte	420 cm, gedeelte 750 cm
vrije overspanning	5 m
vloerbelasting begane grond	2000 kg/m ²

aantal parkeerplaatsen	24
------------------------	----

Huurprijs	€ 6.800,- per maand excl. BTW
-----------	-------------------------------

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

INDELING:

Begane grond: royale uitnodigende entree, nette trapopgang naar de eerste verdieping, hal met toegang naar een ruim kantoor, kantine met pantry en doorloop via de was en kleedruimte naar de bedrijfshal, apart toiletten blok. Via loopdeur aan buitenzijde, de kantine en de hal van de entree en is de bedrijfsruimte van maar liefst 490 m² te bereiken. In deze hal zijn ook twee trapopgangen van en naar de entresolvloer op de eerste verdieping aanwezig.

Eerste verdieping: ruime overloop vide met toegang naar diverse kantoor kamers en een schuifdeur naar de entresolvloer in de bedrijfshal van tevens 250 m² met een hoogte van 3,8 meter. De verdiepingsvloer in de bedrijfshal heeft een draagvermogen van 1.000 kg/m².

De bedrijfsruimte is uitgevoerd met een elektrisch bedienbare roldeur, aan de voorkant van het gebouw. Daarnaast is de begane grond volledig voorzien van vloerverwarming en zijn de kantoren op de begane grond en de verdieping voorzien van vloerkoeling. De entresolvloer is naar wens deels of geheel weg te halen.

ALGEMENE INFORMATIE:

- gebruiksoppervlakte bedrijfsruimte begane grond circa 490 m²
- gebruiksoppervlakte bedrijfsruimte eerste verdieping/entresolvloer circa 250 m²
- gebruiksoppervlakte kantoorruimte totaal circa 364 m²
- vrije hoogte: 4,20 meter en gedeelte 7,50 meter
- vrije overspanning: 5 meter
- vloerbelasting begane grond: 2.000 kg/m²
- terrein afsluitbaar met een hek (voorzien van een schuifpoort, handbediend)
- energielabel A (index 0,92) geldig tot en met 2028

BESTEMMINGSPLAN:

Voor deze bedrijfsruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein' B en Milieucategorie 1 t/m 3b.

Deze bestemming is bestemd voor:

- handel en bedrijf in de categorie B (bedrijventerrein) genoemd in de Bestemmingsvoorschriften. Deze voorschriften zijn op te vragen via www.ruimtelijkeplannen.nl
- grootschalige detailhandel waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in volumineuze goederen
- maximaal bebouwingspercentage 80%
- maximale bouwhoogte 9 meter

Twijfelt u of de bestemming voldoet aan uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Druten.

PARKEREN:

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

BEREIKBAARHEID:

Het bedrijventerrein ligt op enkele minuten rijden van de provinciale wegen N322 en de Maas en Waalweg. Deze wegen geven goede ontsluitingen naar de A15, A73 en A50. Per openbaar vervoer is de locatie redelijk bereikbaar: op loopafstand ligt een bushalte.

HUURPRIJS & HUURPERIODE

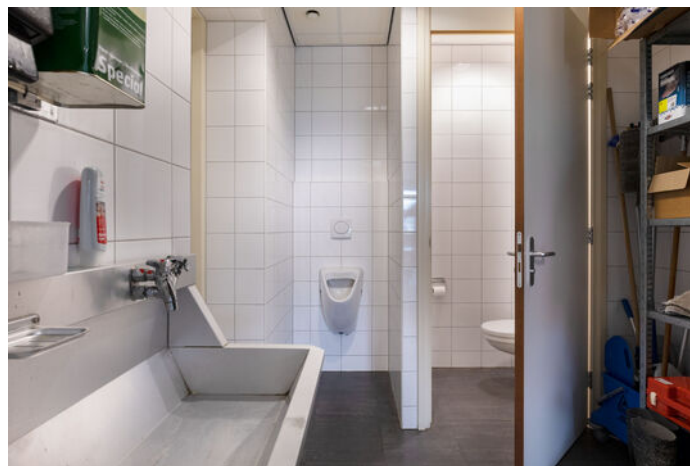
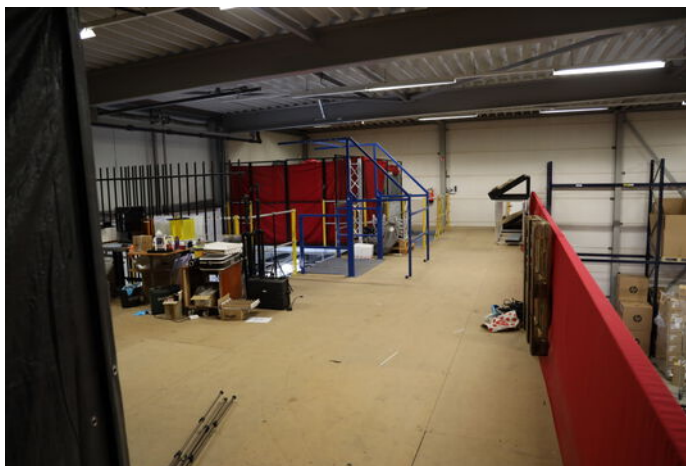
- huurprijs € 6.800,- per maand exclusief BTW (€ 81.600,- per jaar)
- oplevering in overleg
- servicekosten nader te bepalen
- huurperiode: minimaal 3 jaar
- opzegtermijn à 12 maanden
- waarborgsom of bankgarantie ter grootte van drie maanden huur te verhogen met omzetbelasting

BIJZONDERHEDEN:

- royale bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op bedrijventerrein 'Westerhout'
- energielabel A
- 24 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein











PLATTEGROND BEGANE GROND



Begane grond, Energieweg 11 te Druten
De plattegronden zijn geschikt voor projectmatige doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topt.nl

PLATTEGROND VERDIEPING

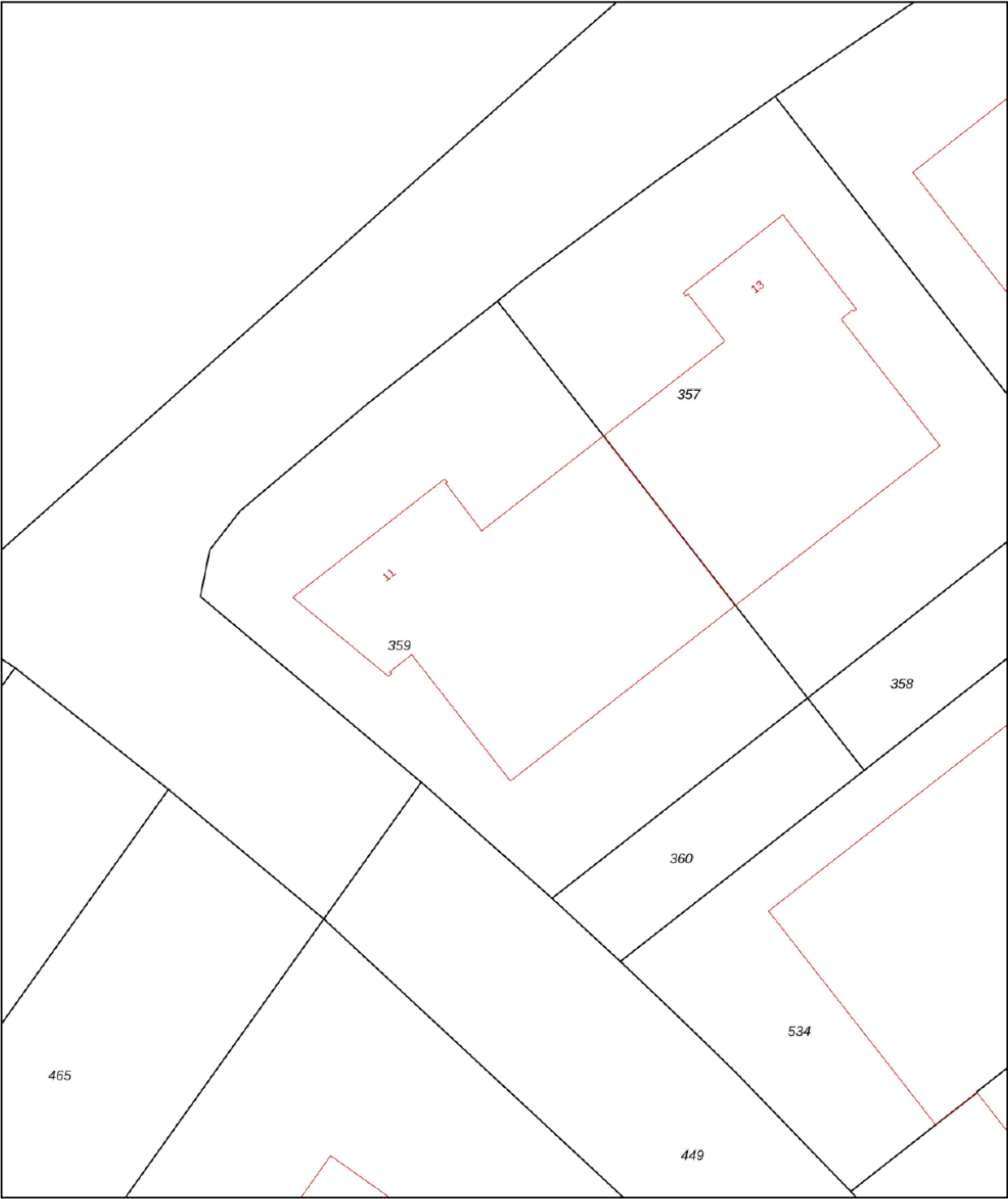


Verdieping, Energieweg 11 te Druten
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4001 AM 37



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

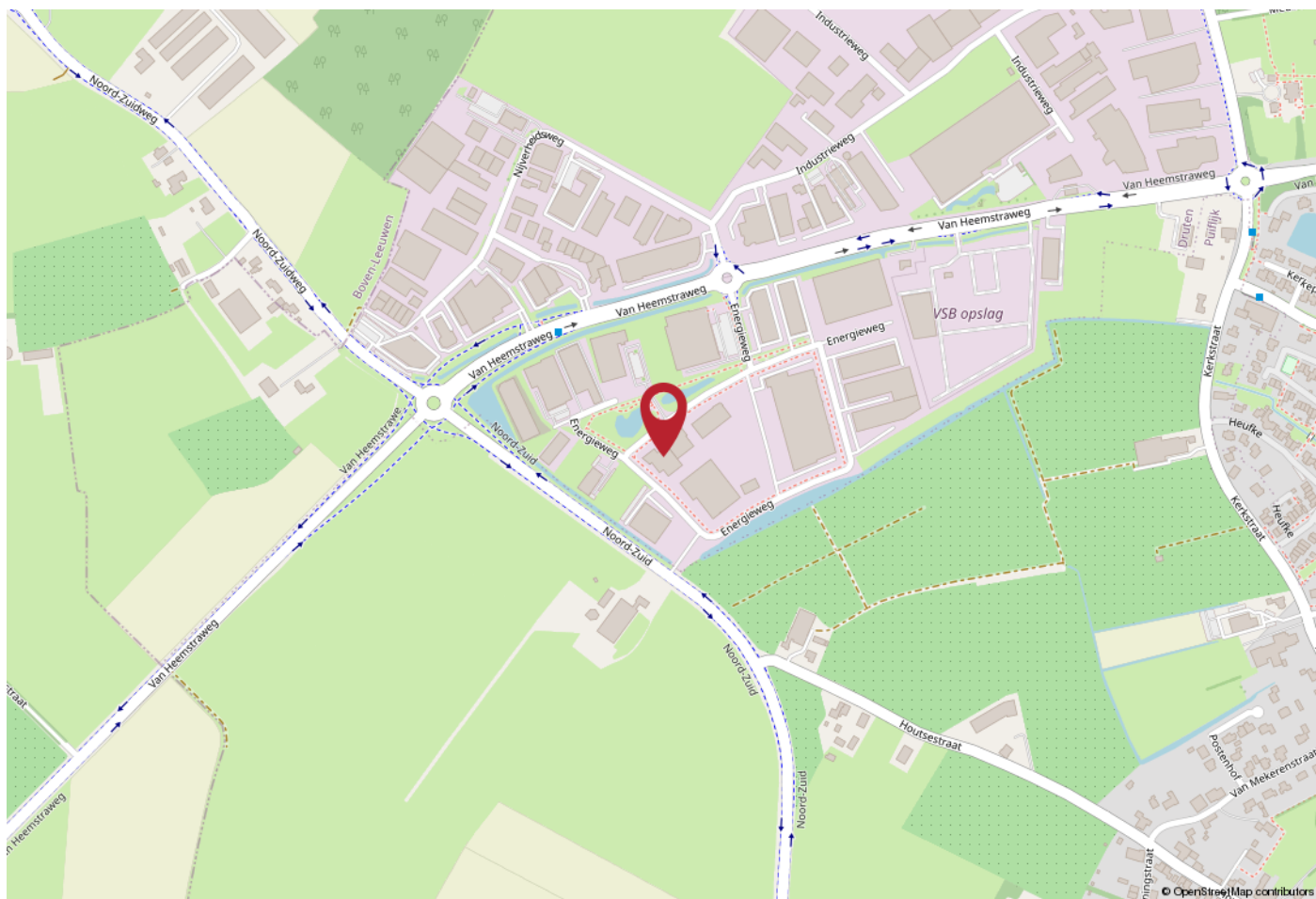
Kadastrale gemeente Druten
Sectie G
Perceel 359

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

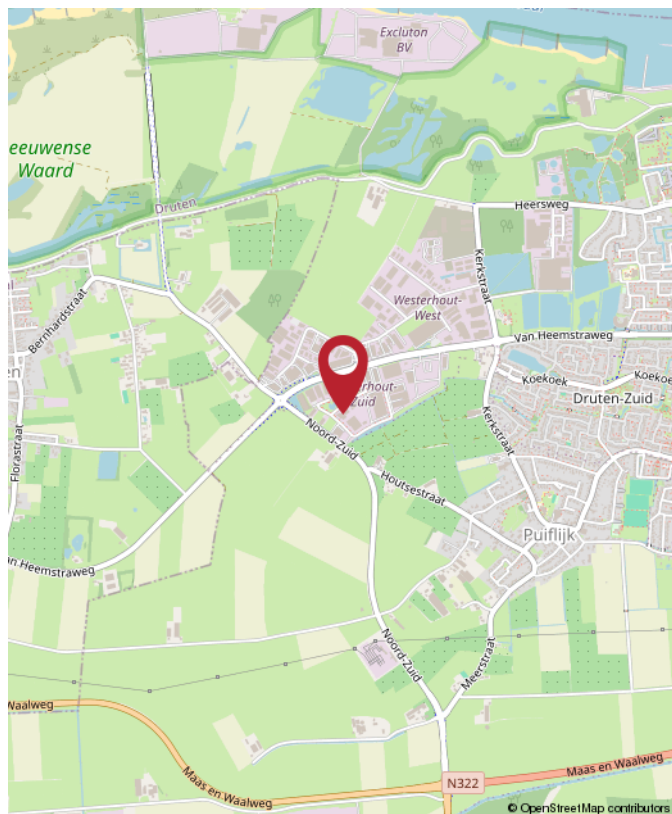


LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Het bedrijventerrein ligt op enkele minuten rijden van de provinciale wegen N322 en de Maas en Waalweg. Deze wegen geven goede ontsluitingen naar de A15, A73 en A50. Per openbaar vervoer is de locatie redelijk bereikbaar: op loopafstand ligt een bushalte.





Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen we samen het fundament om uw (bedrijfs)ambities waar te maken.

Wij helpen u de beste vastgoedkeuzes te maken dankzij ons realistische en nuchtere advies.

Zo kunt u met volle kracht vooruit om aan uw toekomst te bouwen.



0344 673 567



info@rozenhage.nl



Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



KUNDIG



BEHULPZAAM



WWW.ROZENHAGE.NL



Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

VERKOPEN VERHUREN

Een koper of huurder vinden voor een bedrijfspand is één ding, de juiste koper of huurder vinden is een ander verhaal.

Om een bedrijfspand te verkopen of verhuren en de juiste koper of huurder te vinden is een flinke portie ervaring nodig, gecombineerd met mensenkennis en kennis van de regio. En laat dát nou onze kracht zijn!

KOPEN HUREN

U zoekt een bedrijfsobject waarin ambities tot bloei kunnen komen, waarin dromen waargemaakt kunnen worden. U wilt hiervoor een bedrijfsobject kopen of huren.

Onze deskundige bedrijfsmakelaars staan voor u klaar om een geschikt pand te vinden én alles rondom de koop of huur gedegen en goed vast te leggen. En dat al sinds 1974!

VASTGOED ADVIES

Omdat het bij zakelijk vastgoed vaak om grote investeringen gaat en om beslissingen die een grote impact hebben, kunnen deze beslissingen niet alleen op basis van een onderbuikgevoel worden genomen omdat het complex is en de risico's groot zijn.

Daarom is het fijn om te sparren met een professional die u een gedegen vastgoedadvies kan geven.

TAXATIE RAPPORT

De objectieve waarde van een bedrijfsobject is van veel factoren afhankelijk en is essentieel bij het nemen van strategische beslissingen en de (her)financiering van een bedrijfsobject.

Een taxatierapport dat voldoet aan alle eisen en is opgesteld door een gecertificeerd taxateur is dan ook noodzakelijk en stellen wij graag voor u op!



**Jan Pieter
van Woerekom**

NVM MAKELAAR &
TAXATEUR RM RT GZV



**Christian
Lijs**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER

Financiering nodig voor dit object? **Credion helpt je verder.**

Heb je interesse in dit vastgoedobject, maar zoek je nog de juiste financiering? Dan ben je bij Credion aan het juiste adres. Wij helpen je om snel en slim de beste financieringsoplossing te vinden, afgestemd op jouw situatie en plannen.

Met toegang tot meer dan 120 financiers – van banken tot private investeerders – zorgen we voor maatwerk. Of je nu zelfstandig ondernemer bent, vastgoedbelegger of starter in het vastgoed: we denken met je mee, rekenen het goed door en regelen het van A tot Z.

Zo regel je jouw financiering

Vul de **Credion10** in en wij vergelijken razendsnel alle financieringsopties in de markt. Zo krijg je direct inzicht in de best passende oplossing. Je persoonlijke adviseur neemt vervolgens contact met je op om alles rustig door te spreken.

Liever direct contact met jouw adviseur Arjan Staal? Zijn contactgegevens vind je hieronder.

Arjan Staal

0651438512
astaal@credion.nl



Waarom financieren via Credion?

- Onafhankelijk advies en persoonlijk contact
- Snel inzicht in jouw financieringsmogelijkheden
- Toegang tot een breed netwerk van geldverstrekkers
- Begeleiding van aanvraag tot afhandeling bij de notaris

“Omdat we de klant én de markt goed kennen, vinden we altijd de juiste financieringsoplossing.”



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld en dient ter indicatie van het object.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Rozenhage Makelaardij
Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel

TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

